

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "AM DORF"



Plangrundlage
Auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)

Gemeinde: Ottrau
Gemarkung: Immichenhain
Flur: 15
Maßstab: 1 : 1000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Schwalmstadt, den
Der Landrat des Schwalm-Eder-Kreises
- Katasteramt -
Im Auftrag

- LEGENDE**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1, 4 und 6 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
 - Ausgleichsfläche
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Garten
 - Ausgleichsfläche
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Gebäudebestand, Hausnummer
 - Flurgrenze
 - Bemaßung in Meter
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans

Textliche Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet
Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zugelassen sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)
 - Stellflächen und Zufahrten**
Alle Stellflächen und Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - Ausgleichsfläche**
Auf der im Plan festgesetzten privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zum Ausgleich für die durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes eine Streuobstwiese anzulegen. Hierzu sind 16 hochstämmige Obstbäume regionaler alter Kultursorten anzupflanzen. Die Mindeststammhöhe beträgt 180 cm. Die Bepflanzung ist vor Bauabnahme nachzuweisen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzen sind durch Nachpflanzung zu ersetzen. Für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 (Herstellung von Vegetationsschichten) und 18916 (Pflanzgruben). Weiterhin sind die Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität A zu beachten. Eine extensive Bewirtschaftung der Grünfläche mit jährlich 1-2-maliger Mahd ist sicherzustellen.
 - Anpflanzungen**
Auf der östlich an das Wohngebiet angrenzenden Anpflanzungsfläche ist eine 1-reihige Anpflanzung mit Sträuchern der nachfolgenden Pflanzliste vorzunehmen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m. Die Bepflanzung ist vor Bauabnahme nachzuweisen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen, abgängige Pflanzen sind durch Nachpflanzung zu ersetzen. Für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 (Herstellung von Vegetationsschichten) und 18916 (Pflanzgruben). Weiterhin sind die Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität A zu beachten.
- Pflanzliste:**
Sträucher, verpfl., 3-4 Triebe, 80-120 cm
- | | | | |
|--------------------|---------------|------------------|-----------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Prunus avium | Vogelkirsche |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Cornus sanguinea | Hartriegel | Rosa arvensis | Feldrose |
| Corylus avellana | Haselnuß | Rosa rubiginosa | Heckenrose |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Sambucus nigra | Schw. Holunder |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | Salix caprea | Salweide |
| Prunus spinosa | Schlehe | Viburnum opulus | Gem. Schneeball |
- DENKMALSCHUTZ** (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 20 Denkmalschutzgesetz)
Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg/Lahn anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

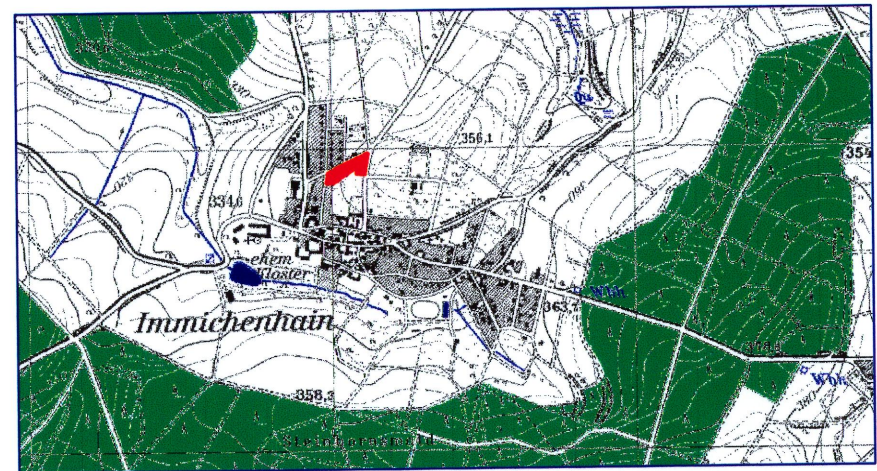
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2002 (BGBl. I S. 2850)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466))
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.1996 (GVBl. I S. 456)
Hauptsatzung der Stadt Ottrau in der Fassung vom, bekanntgemacht am

Beschlüsse

- Aufstellungsbeschluss**
Auf ihrer Sitzung am 16.02.04 hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ottrau den Beschluss über die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplans Nr. 16 "Am Dorf" in der Gemarkung Immichenhain gefasst.
- Beteiligung der Bürger**
Auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- Öffentliche Auslegung**
Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ottrau hat am 16.02.04 dem Entwurf des Einfachen Bebauungsplans Nr. 16 "Am Dorf" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 beschlossen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20.05.04 bis 17.06.04 einschließlich. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 12.05.04.
- Satzungsbeschluss**
Der Einfache Bebauungsplan Nr. 16 "Am Dorf" in der Gemarkung Immichenhain wurde nach Erörterung der eingegangenen Anregungen und Bedenken durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Ottrau am 24.06.04 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 16.07.2004.

Ottrau, den 16.02.2004



Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 25000)

GEMEINDE OTTRAU
Schwalm-Eder-Kreis

Einfacher Bebauungsplan Nr. 16 Immichenhain
"Am Dorf"

M 1 : 1000 Stand: Juni 2004

Im Auftrag der Gemeinde Ottrau
bearbeitet durch: Dr. Margit Kahler
Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung
37213 Witzzenhausen 53121 Bonn
Marktstraße 10 Kaufmannstraße 79
Tel.: 05542/71321 Fax: 72865 Tel./Fax: 0228 / 624387